

## **Moderne 2 Zi Wohnung mit Balkon U1-Nähe**



**Objektnummer: 271545076**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	40,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	683,56 €
Kaltmiete	771,81 €
Betriebskosten:	88,25 €
USt.:	77,19 €
Provisionsangabe:	

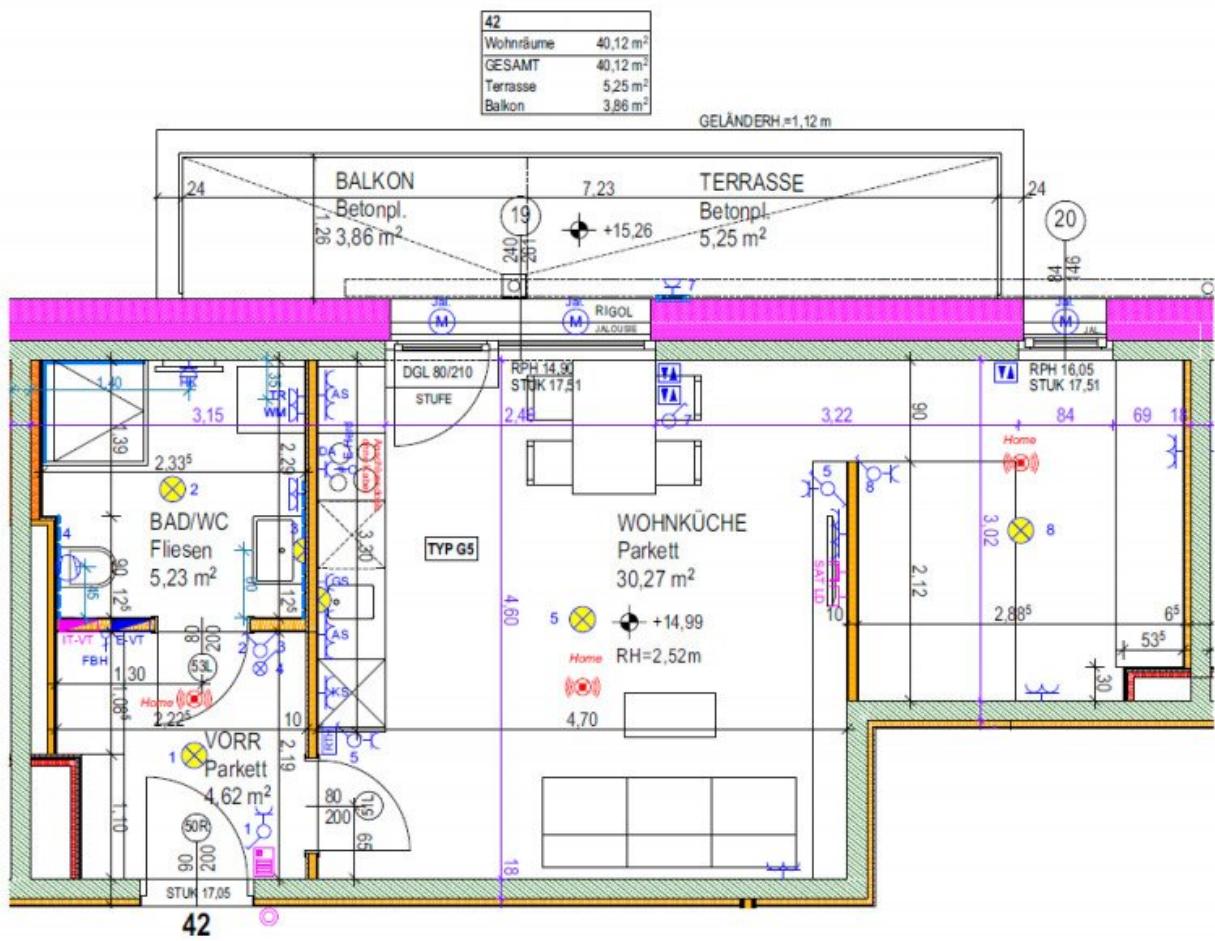
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lukas Suk**





# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **kürzlich** errichteten Wohnhäuser befinden sich in einem **beliebten Viertel des 10. Bezirks**, das sich durch eine **hervorragende Infrastruktur** auszeichnet. Die **U1-Station Reumannplatz** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine **ausgezeichnete Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem **modernen Neubau** und verfügt über ca. **40 m<sup>2</sup>** Nutzfläche sowie **einer Terrasse**, die zusätzlichen Raum im Freien bietet.

Die Wohnung verfügt über:

- 2 Zimmer
- eine vollausgestattete Küche
- ein Badezimmer
- einen Balkon

Die Umgebung überzeugt durch ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Die Wohnhausanlage selbst bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie **Fahrradräume, Kinderwagenabstellräume, Kellerabteile** sowie eine **Tiefgarage**.

## Highlights:

- voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- elektrische Außenbeschattung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Wärmeschutzverglasung sorgt für niedrige Energiekosten
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplätze bei Bedarf anmietbar

#### **Kosteninformation:**

Monatliche **Gesamtkosten** (brutto, inkl. Betriebskosten): EUR 849,00

Die **abgebildeten Fotos dienen als Beispiel**. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, entspricht jedoch in Ausstattung und Stil den gezeigten Bildern.

**Kontaktieren Sie uns gerne** für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap